

# **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung der Stadt Neunburg vorm Wald**

## **„Alte Gärtnerei – Stadtmarkt und Wohnen“**

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Neunburg vorm Wald folgende

# **S A T Z U N G**

## **A Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich)**

### **Inhaltsverzeichnis**

- §1    Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
- §2    Geltungsbereich
- §3    Art der Baulichen und sonstigen Nutzung
- §4    Maß der baulichen Nutzung
- §5    Bauweise
- §6    Freileitungen
- §7    Gestaltung der baulichen Anlagen
- §8    Einfriedungen
- §9    Werbeanlagen
- §10   Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
- §11   Schallschutz
- §12   Lichtimmissionen
- §13   Brandschutz
- §14   Entwässerung
- §15   Abgrabungen und Aufschüttungen

## **Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB**

### **§ 1 Bebauungsplan**

Die Planzeichnung vom ..... in der Fassung vom 09.07.2019 ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 09.07.2019 festgesetzt.

### **§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in ein Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO.

Das Nutzungskonzept ist wie folgt festgelegt:

- Erdgeschoss:
  - ca. 4.500 m<sup>2</sup> Einzelhandels- und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - ca. 8.000 m<sup>2</sup> Parkplätze und Verkehrsflächen
  - ca. 1.000 m<sup>2</sup> unbebaute Grün- und Grenzabstandsflächen
  
- In den Obergeschossen:
  - ca. 6.000 m<sup>2</sup> Wohnflächen

### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschosshöhen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschosshöhenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt, einschl. der in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten Überschreitungen.

Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächen- bzw. Geschosshöhenzahlen.

#### § 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Gebäudelängen > 50,0 m sind zulässig.

#### § 6 Freileitungen

Freileitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Sondergebietes unzulässig.

#### § 7 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Grelle und unruhige Farbgestaltungen bei Fassaden sind unzulässig.
- (2) Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, dass keinerlei Blendwirkung für den KFZ-Verkehr auf den umliegenden Straßen entstehen kann.
- (3) Als Eindeckung der Dächer sind begrünte Dächer zulässig.
- (4) Als Dachform sind Flachdächer zulässig.

#### § 8 Einfriedungen

Entlang des Geltungsbereiches und auf den Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen zulässig.

#### § 9 Werbeanlagen

- (1) Die Zulässigkeit von Werbeanlagen jeglicher Art ist zunächst, unabhängig von deren Standort, anhand § 22 StVO im Einzelfall von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beurteilen.
- (2) Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist § 33 StVO zu beachten.
- (3) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig.
- (4) Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer der umliegenden Straßen nicht geblendet werden.

#### § 10 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

## §11 Schallschutz

### Verkehrslärm

- (1) Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseite Nord und Ost an der Baugrenze Nord und Ost sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf.  $R'_{w,ges}$  gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

<b>Nutzung</b>	<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>erf. <math>R'_{w,ges}</math></b>
<b>Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.</b>	V	50 dB
<b>Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.</b>		45 dB
<b>Büroräume u.ä.</b>		40 dB

- (2) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
- (3) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.
- (4) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- (5) Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- (6) Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

## Geräuschkontingentierung

### Zulässige Schallemissionen

Es werden folgende Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt:

Zulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Grundstücksgrenze) abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in folgenden Tabellen weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) überschreiten:

<b>Lärmkontingente LEK TAG/NACHT pro m<sup>2</sup>, ermittelt nach DIN 45691 für die Richtungssektoren ...</b>						
<b>Teilfläche</b>	<b>A</b>		<b>B</b>		<b>C</b>	
	<b>Westen</b>		<b>Nordosten</b>		<b>Süden</b>	
	<b>Tag</b>	<b>Nacht</b>	<b>Tag</b>	<b>Nacht</b>	<b>Tag</b>	<b>Nacht</b>
<b>TF 1</b>	58	43	64	49	61	46
<b>TF 2</b>	59	44	65	50	62	47
<b>TF 3</b>	60	44	66	50	63	47

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7)  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i,j}$  zu ersetzen ist.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung Bebauungsplan „Alte Gärtnerei – Stadtmarkt und Wohnen“ nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von  $f=500$  Hz gerechnet.

### Nachweispflicht Emissionen

Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusiedelnden Betrieben mit Ausnahme der Nutzung durch Büroräume und durch Räume mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

### Nachweispflicht Luftschalldämmung

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile durch Verkehrslärm und Gewerbelärm nach DIN 4109 nachzuweisen.

### Immissionsrichtwerte innerhalb des Plangebietes

Unabhängig von den festgesetzten Geräuschkontingenten sind die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein MI-Gebiet an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Sondergebietes einzuhalten.

### Einsicht Unterlagen

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können in der Stadt Neunburg vorm Wald zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

## §12 Lichtimmissionen

Die Beleuchtungsanlage ist nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen, Büros und sonstigen Arbeitsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

Das gleiche gilt auch für eine mögliche Beleuchtung von Fassaden und Werbeanlagen. Der Stand der Technik wird in den "Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand: 08.10.2012" beschrieben. Diese Hinweise können dem Internet entnommen werden -

<http://www.lai-immissionsschutz.de/servlet/is/20170/ACK%2022.10.2014%20Lichthinweise%20Stand%2008.10.2012%20ohne%20Anhang%202.pdf?command=downloadContent&filename=ACK%2022.10.2014%20Lichthinweise%20Stand%2008.10.2012%20ohne%20Anhang%202.pdf>

Wechsellicht darf nicht verwendet werden. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtung(sanlage) in weniger als 5 Minuten ändert.

Die beantragten Werbeanlagen dürfen sich nicht bewegen (z.B. drehen).

Der oder die Anlagenbetreiber hat bzw. haben der Genehmigungsbehörde auf Verlangen einen Beleuchtungsplan des Herstellers, Errichters der Beleuchtungsanlage(n) oder eines Gutachters einschließlich der Berechnung der oben genannten lichttechnischen Kenngrößen an den relevanten Immissionsorten im Einwirkungsbereich vorzulegen, aus dem hervorgeht, dass der

Stand der Technik eingehalten wird. Relevante Immissionsorte sind schützenswerte Räume im Sinne der DIN 4109 im Einwirkungsbereich der Anlage. Der Einwirkungsbereich der Anlage ist der Bereich, in dem die Beleuchtungsanlage(n) relevant im Sinne oben genannter Hinweise, zu einer Aufhellung oder Blendung führen können.

### §13 Brandschutz

#### *Ausreichende Löschwasserversorgung*

Die Löschwasserversorgung ist durch den Bestand sicher gestellt. Im Geltungsbereich werden Unterflurhydranten bzw. Oberflurhydranten angeordnet. Die genaue Anzahl und Standorte werden in der Erschließungsplanung festgelegt.

#### *Baugenehmigung*

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

### § 14 Entwässerung

Das Abwasser im Sondergebiet wird an den bestehenden Mischwasserkanal abgegeben. Die Entsorgung des Schmutzwassers und des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt ungedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal.

### § 15 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.



**Der vorstehende Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
wird hiermit ausgefertigt.**

Neunburg vorm Wald, .....

**STADT Neunburg vorm Wald**

Neunburg vorm Wald, .....

---

Herr Martin Birner  
1.Bürgermeister

## **B Hinweise**

### 1. Oberboden

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

2. Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass eine Abstandszone von je 2,5 m beidseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Bauherrn geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

3. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung und die gesetzlichen Abstandsflächen bei Pflanzungen sind einzuhalten.

### 4. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen.

Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

5. Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen / Altlasten (z.B. auffällig riechendes, verfärbtes Bodenmaterial, kontaminiertes Grundwasser) festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

6. Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von den umliegenden Straßen ebenso ausgesetzt wie dem Gewerbelärm geplanter Betriebe im Geltungsbereich des BPlans. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV und TA Lärm können teilweise überschritten werden.

Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind für Wohnnutzungen empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.